

## DICTAMEN DE LA COMISION DE LEGISLACION.

**Ref. Expte. N°15755-C-25**

Viene a conocimiento de los miembros de la Comisión de Legislación del Concejo Deliberante de la Ciudad de La Rioja, el adjunto proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Pablo Herrera y Alberto Centeno, propiciando **“Modificar la Ordenanza N° 4622”**, de fecha 13 de agosto de 2025, según reza la descripción del Expediente **N°15755-C-25**.

Que, en el marco de los fundamentos esgrimidos por ella, como válidos respecto al proyecto antes mencionado la comisión considera pertinente resaltar aspectos relevantes como parte ineludible para el estudio y evaluación de la naturaleza del proyecto.

Que, se agrega al expediente en estudio la ampliación acercada por los autores del Proyecto, donde se agregan artículos; lo que hace necesaria la re enumeración de los mismos, para mantener su correlatividad.

Que, durante el estudio del expediente mencionado y para ofrecer claridad conceptual y mejorar algunos aspectos de la Técnica Legislativa del proyecto, se considera hacer breves incorporaciones de texto en la redacción definitiva del mismo. Específicamente se hacen agregados en los artículos N° 2, N° 4, N° 6, N° 8, N° 9, y N° 20

Que, las enumeraciones y las incorporaciones mencionadas se incorporaran al texto definitivo el que constará en el ANEXO I de este Dictamen, de manera de ofrecer un texto claramente ordenado y clarificado.

Por todo lo expuesto es que esta Comisión resuelve: Dictaminar de manera favorable agregando modificaciones en los Arts. N° 2, N° 4, N° 6, N° 8, N° 9, y N° 20 del Proyecto,

Es nuestro Dictamen.

Reunión de Comisión de Legislación. Diciembre, 04 de 2025. Miembros presentes Concejales Guillermo Benzo, Yolanda Corzo, Viviana Luna, Nazareno Ripa y Ángel Ávila.

---

**ANEXO I: TEXTO DEFINITIVO DE LA ORDENANZA CON LAS MODIFICACIONES  
ESTABLECIDAS POR LA COMISIÓN DE LEGISLACION**

---

**ARTICULO 1º.-** Créase el “BANCO DE TIERRAS DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD CAPITAL DE LA RIOJA”, en el ámbito de la Subsecretaría de usos del suelo dependiente de la Secretaría de Obras Públicas Municipal.-

**ARTICULO 2º.-** Dentro del BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL se creará el REGISTRO MUNICIPAL DE TIERRAS, el mismo deberá conformarse con la información referida a todos y cada uno de los inmuebles que integren el dominio Privado y Público del Municipio en los límites del ejido urbano municipal y del ejido departamental, provenientes de distintas acciones contempladas en ordenanzas como por ejemplos loteos. También formarán parte de este registro los inmuebles que el Municipio reciba a título de donación o legado por parte de particulares, los que reciba en transferencia del Estado Provincial y/o Nacional y los inmuebles cuya compra decida el Municipio, respetando la normativa vigente al respecto. También aquellos terrenos que el municipio acepte como pago por deudas contraídas con él por cualquier tipo de acción, todo conforme a lo estipulado en la Ley Orgánica Municipal N° 6843, y sus modificatorias.

**ARTICULO 3º.-** Serán incumbencias específicas del Registro Municipal de Tierras el relevamiento, listado, identificación, registro catastral e inmobiliario, deslinde, mensura, saneamiento, vigilancia y adecuación provisoria o definitiva, de terrenos y parcelas que integren el dominio de Municipio de la Capital, con el fin de optimizar el conocimiento y el uso del suelo para su adecuado destino, comprendiendo las intervenciones técnicas y determinaciones topográficas, planimétricas, geológicas y complementarias que se requieran en cada fracción.-

**ARTÍCULO 4.-** A efectos de contribuir a un funcionamiento adecuado del Registro de Tierras, las áreas municipales pertinentes estarán obligadas a brindar la información que, sobre un determinado inmueble, las autoridades encargadas del Registro de Tierras les requieran, en cuanto a nomenclatura catastral, inscripción de dominio, ubicación física, situación actual, croquis, dimensiones y todo otro dato que sea de utilidad para determinar si el inmueble en cuestión corresponde al dominio público o privado del Municipio de la capital de nuestra ciudad o sí, en su defecto, el mismo corresponde en propiedad a algún particular o a otra esfera estatal.-  
Conformación del padrón de inmuebles municipales:

El Departamento Ejecutivo deberá conformar un padrón de los inmuebles que conforman el Banco de Tierras e Inmuebles municipal, en el que deberá figurar para cada inmueble la información dominial y técnica que se detalla a continuación, y que será de consulta publica mediante una Planilla digital:

1) Información Dominial: a. Identificación catastral de los inmuebles afectados. b. Datos completos de los titulares de dominio. c. Datos registrales, tomo y folio de inscripción, tomo y folio

de escritura, escribanía interviniente. d. Gravámenes, restricciones e interdicciones que afecten al respectivo inmueble.

2) Información Técnica: a. Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras e Inmuebles. b. Certificados de Aptitud Hidráulica (cuando corresponda). c. Zonificación e indicadores urbanísticos. d. Relevamiento del equipamiento urbano del área.

3) Deudas por impuestos provinciales; o tributos, tasas, derechos y multas de carácter municipal o provincial.

4) Juicios de apremios que lleve adelante la Municipalidad. Deberán asentarse las altas, bajas y novedades que permitan mantener la información actualizada.

a- 5) Decretos de ocupación precaria, Ordenanzas con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público y/o adjudicación a particulares, así como aquellas referidas a donaciones, conforme lo estipulado en la Ley Orgánica Municipal N° 6843, y sus modificatorias.

**ARTICULO 5º.-**Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar convenios de colaboración recíproca con otros departamentos de la provincia, con el Gobierno de la Provincia, con otras provincias y con el Gobierno Nacional a los efectos de delimitar correctamente qué tierras corresponden al dominio del Municipio Capitalino y cuáles no.-

**ARTICULO 6º.-** El BTM con intervención de Fiscalía Municipal elaborara una metodología o protocolo a seguir para recuperar tierras de su propiedad que se detecten hayan sido usurpadas. Esta deberá contemplar la participación de todas las áreas pertinentes. El plazo máximo para la elaboración del protocolo no podrá superar los 90 días desde la publicación de la presente. Una vez elaborado, el mismo deberá ser dado a conocer a toda la ciudadanía a través de los medios de comunicación de forma inmediata y periódica..

**ARTICULO 7º.-** Una vez conformado el Registro Municipal de Tierras, las tierras que lo compongan podrán ser destinadas a las siguientes finalidades:

- CONSTRUCCION DE VIVIENDAS FAMILIARES
- ESPACIOS VERDES PUBLICOS
- SEDE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ASOCIACIONES CIVILES,
- ESPACIOS PARA LA PRODUCCION Y EL COMERCIO
- ESPACIOS VERDES
- ESPACIO DESTINADOS PARA LA RECREACION Y PRACTICA DE DEPORTES,
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, EDUCATIVOS, SOCIALES Y CULTURALES
- PRODUCCION DE SUELO URBANO
- PROYECTOS ESPECIALES TURISTICOS, ARQUEOLOGICOS, AMBIENTALES, AGROECOLOGICOS, ETC

**ARTICULO 8º.-** Las acciones del BTM se organizarán a través de la implementación de 2 programas, con la previa autorización del Concejo Deliberante::

- 1) Ingreso de tierras e inmuebles
- 2) Disposición de tierras e inmuebles nacionales y provinciales

**ARTICULO 9º.-** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal la disposición y adjudicación de terrenos de propiedad del Municipio en venta, transferencia de titularidad o adjudicación, cesión en comodato, subasta u otra forma que se requiera para dar solución a proyectos y programas de características urbanísticas, sociales y/o legales con la debida autorización del HCD, conforme lo establecido en el artículo 96 de la Ley Orgánica Municipal N° 6843, y sus modificatorias. El DEM deberá elevar al HCD semestralmente informe de las acciones realizadas con los terrenos de propiedad municipal.

Autorízase al DEM cambiar el destino de los lotes de terrenos de su propiedad para dar repuesta a cambios en la planificación urbana o para facilitar la ejecución de obras o prestaciones de servicio.

Se dispondrá de:

- a- Espacios Verdes y Plazas barriales: 30 % de la superficie para actividad comercial privada como forma de incentivar el desarrollo zonal y barrial brindando posibilidad de acceso a los vecinos del lugar.
- b- Espacios de Equipamiento Comunitario: 100% de la superficie para actividad comercial privada, deportivo, religioso, cultural. Usos compatibles permitidos
- c- Corredores ambientales-Rios urbanos (espacios residuales de borde): 100% de la superficie disponible para proyectos especiales mediante Convenio Urbanístico.
- d- Zona de pie de monte: 100% de la superficie disponible para proyectos especiales mediante Convenio Urbanístico. Queda prohibida la intervención en Áreas Protegidas.
- e- Lotes con o sin servicios: 100% de los lotes que conforman el BTM

Los actos administrativos, disposiciones y administración de las tierras del BTM estarán en consonancia con lo establecido la Ley Orgánica Municipal N° 6843, y sus modificatorias.

**ARTICULO 10º.-** Es requisito indispensable que tanto quien solicite la adjudicación de un terreno municipal con la intención de redestinarlo a la construcción de una vivienda familiar, como su cónyuge o conviviente, no posean en la provincia otro inmueble con el mismo fin, adjudicado por la provincia, el A.P.V. y por cualquier otra institución, debiendo acreditar dicha situación de manera fehaciente. A tal efecto, se publicarán los listados de preadjudicatarios para que se realicen las impugnaciones que correspondieren. Además del aludido requisito, el solicitante deberá dar cumplimiento a las restantes exigencias que, a tal fin, establezca la reglamentación de la presente Ordenanza. -

**ARTICULO 11º.**-El Terreno solicitado le será adjudicado mediante Contrato de Adjudicación, generándose para el solicitante, la obligación de pago de los impuestos y/o tasas retributivas que se devenguen a partir de ese momento. -

**ARTICULO 12º.**- Cumplimentados todos los requisitos exigidos por la presente y su decreto Reglamentario dictado por la Función ejecutivo Municipal con intervención del Banco de Tierras, la Subsecretaria de usos del suelo, Catastro municipal , Escribanía municipal y demás áreas municipales que correspondan, se procederá a adjudicar el terreno en venta o modalidad adoptada al solicitante, debiendo el mismo presentar, en un plazo de sesenta (180) días corridos, el plano de obra de la vivienda a construir aprobado por Dirección de Obras Privadas y registrado en el correspondiente colegio profesional de La Rioja.

**ARTICULO 13º.**- La Escribanía General Municipal realizara las actuaciones notariales y registrales correspondientes para la escrituración de las tierras adquiridas o cedidas por los oferentes. Y la Dirección de Catastro municipal sera la encargada de la confección y aprobación de los Planos de mensura, división, loteo y toda otra acción catastral necesaria para la disposición de las tierras.

**ARTICULO 14º.**- El valor de venta de los terrenos municipales destinados a vivienda familiar u otro fin será establecido por Banco de Tierras con asistencia de la Subsecretaria de usos del suelo, con el concurso de las áreas técnicas que correspondan a fin de garantizar los valores de reposición de suelo en el mercado local para la tierra libre de mejoras, con más los costos directos e indirectos de las obras de saneamiento e infraestructura requerida para el aprovechamiento de los mismos.- El DEM con asistencia de sus áreas técnicas establecerá la metodología para determinar la valuación (método de comparables) de los lotes de terreno municipal la cual se aplicara dentro del ámbito del Banco de Tierras.

**ARTICULO 15º.**- Autorizase al DEM a aplicar un descuento del 10% para el caso de lotes destinados a Vivienda Familiar de carácter social y cuya superficie a construir no supere los 80 m2. El decreto de Adjudicación en venta deberá en todos los casos, especificar el precio de venta, los gastos de mensura y amojonamiento, la forma de pago y la cantidad de cuotas, así como las demás obligaciones que para el caso se estipulen en la presente y en su reglamentación. -

**ARTICULO 16º.**- Efectivizado el pago total y habiéndose cumplimentado por parte de los adjudicatarios todo requisito exigido, se procederá inmediatamente a extender el Título Traslativo de Dominio firmado por el Intendente Municipal. -

**ARTICULO 17º.-** La adjudicación y/o venta de los terrenos municipales con carácter social no podrán venderse, transferirse, arrendarse o cambiarse el destino para el cual fuera solicitado, sin previo y expreso consentimiento de la Municipalidad por un lapso de diez (10) años. Toda trasgresión al presente Artículo dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al valor actualizado del predio, que deberá ser abonada por el adquirente en los términos que fije la Municipalidad. -

**ARTICULO 18º.-** Cuando los predios sean solicitados para otro fin que no sea el de una vivienda familiar, por Instituciones de Bien Público, Instituciones Religiosas reconocidas oficialmente, Cooperativas Sociales o Clubes, deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) Presentación del proyecto detallado de la actividad a desarrollar. -
- b) Presentación de planos de las obras a realizar. -
- c) Monto total de la inversión a realizar en el predio y sus diferentes etapas de construcción, si las hubiera. -
- d) Cantidad de personas a emplear o favorecidas en el proyecto. -
- e) Presentación de los Estatutos Sociales. -
- f) Inscripción en el Registro Público de Comercio. -
- g) Balance General del último año, si correspondiere. -
- h) Poseer personería jurídica. -
- i) Todo otro requisito que se establezca en el Decreto Reglamentario de la presente Ordenanza. -

**ARTICULO 19º.-** Cuando la tierra sea solicitada por Instituciones para actividades sin fines de lucro, el Intendente Municipal podrá autorizar un descuento de hasta el treinta por ciento (30 %) del valor del predio requerido. -

**ARTICULO 20º.-** La forma de pago de los predios solicitados por Instituciones de la naturaleza antes aludida, será establecida por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Una vez cumplimentadas todas y cada una de las obligaciones emergentes tanto del decreto de Adjudicación como de la presente Ordenanza y de su reglamentación, por parte del adjudicatario, se extenderá la Certificación de Cumplimiento de Obligaciones para constancia del mismo, adquiriendo el adjudicatario el derecho a que se le otorgue el Título de Propiedad, el que será diligenciado Banco de Tierras a través de Subsecretaria de usos del suelo de la Municipalidad y firmado por el Intendente Municipal y Secretario de Gobierno Municipal. Los gastos que originen la registración ante el Registro de la Propiedad Inmueble, serán en todos los casos a cargo del adjudicatario. -

**ARTICULO 21º.-** El incumplimiento por parte del solicitante de cualquiera de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza, o en el Decreto Reglamentario, así como la falta de pago del canon y/o del precio pactado en los plazos fijados , por el solo vencimiento de los mismos, automáticamente y de pleno derecho, constituyen causales de desadjudicación inmediata del predio, sin derecho a indemnización alguna a favor del interesado y con la pérdida de las mejoras implantadas en el predio, así como de lo abonado hasta ese momento en concepto de canon o precio.-

**ARTICULO 22º.-** El dinero ingresado a las arcas del Municipio en concepto de pago de cuota por la compra de terrenos Municipales y/o por pago de canon por el uso de los mismos deberá ser invertidos en obras de infraestructura urbana que determine la Secretaria de Obras Públicas, los cuales serán detallados en los informes que deba elevar al CD semestralmente.

**ARTICULO 23º.-** La Escribanía General Municipal realizara las actuaciones notariales y registrales correspondientes para la entrega del Título Traslativo de Dominio/ escrituración de las tierras adquiridas

**ARTICULO 24º.-** A los efectos de un correcto funcionamiento, la información con la que cuente el Banco Municipal de Tierras deberá ser actualizada en forma anual, debiendo el responsable del mismo presentar un informe actualizado ante el Departamento Ejecutivo Municipal y el Concejo Deliberante, en el mes de marzo de cada año. -

**ARTICULO 25º.-**El Departamento Ejecutivo Municipal deberá mediante el área correspondiente, dotar al Banco de Tierras Municipal de los recursos humanos calificados y del equipamiento técnico que sean necesarios para que el mismo pueda cumplir con su cometido. -

**ARTICULO 26º.-** Las erogaciones que demande la ejecución de lo dispuesto en la presente, serán imputados a la partida presupuestaria del ejercicio fiscal correspondiente. -

**ARTICULO 27º.-** Deróguese otra norma que se oponga a la presente ordenanza. –

**ARTICULO 28º.-** De forma.

